



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE PAOT-2025-1547-SOT-457

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 JUL 2025

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente PAOT-2025-1547-SOT-457, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 05 de marzo de 2025, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial y uso de suelo), construcción (remodelación) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), por las actividades que se realizan en el establecimiento mercantil denominado "Catalina, La Aviadora", en el predio ubicado en **Avenida Presidente Masaryk número 436, Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo**; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de marzo de 2025.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de los hechos denunciados, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracciones I, III, IV, VIII y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial y uso de suelo), construcción (remodelación) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y la Ley de Establecimientos Mercantiles y el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todos vigentes para la Ciudad de México; así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" perteneciente al Programa de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Miguel Hidalgo.

En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE PAOT-2025-1547-SOT-457

**1. En materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (remodelación)**

En primer lugar, es menester señalar que de la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, al Sistema de Atención de Denuncias e Investigación de Oficio (SASD), el cual es el sistema en el que consta la base de datos de los procedimientos que han sido tramitados ante esta Procuraduría, respecto del presente asunto se identificó el expediente PAOT-2023-250-SOT-48, derivado de la presentación de una denuncia ciudadana, cuyos hechos coinciden con los del presente expediente y se relaciona con el inmueble de referencia, el cual fue concluido, de conformidad con lo previsto en el artículo 96 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, mediante Resolución Administrativa de fecha 30 de marzo de 2023, en la que se determinó lo siguiente: -----

"(...)

1. *De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco, perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, al predio objeto de la denuncia, le corresponde la zonificación HC/4/30/150 (Habitacional con Comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, 150m<sup>2</sup> de vivienda), adicionalmente el inmueble objeto de investigación se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial por lo que cualquier intervención requiere Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que acredite los trabajos realizados. -----*
2. *Durante el reconocimiento de hecho realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató un inmueble preexistente de 3 niveles de altura con dos frentes; se identificó el establecimiento con razón social "Catalina, La Aviadora" y sello de Suspensión de Actividades por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo folio 005/2023/EM de fecha 19 de enero de 2023; al momento de la diligencia no se ejecutaban trabajos de construcción ni se percibió emisión de ruido proveniente del inmueble. -----*
3. *Los trabajos de remodelación que se ejecutaron en el inmueble de mérito, no contaron con Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), y de ser el imponer las medidas cautelares y sanciones que conforme a derecho corresponden, informar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----*
4. *Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar a esta Entidad el estado que guarda el procedimiento administrativo*



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE PAOT-2025-1547-SOT-457

*instaurado por esa Alcaldía, folio 005/2023/EM de fecha 19 de enero de 2023, así como remitir la Resolución Administrativa recaída al efecto. -----*

5. *Por lo que respecta a la materia ambiental (ruido por obra), toda vez que la Alcaldía Miguel Hidalgo, impuso la suspensión de las actividades en el predio de referencia, al momento de la diligencia no se constató la emisión de ruido proveniente del inmueble; por lo que se actualiza el supuesto previsto por el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar la investigación (...)” [Sic.] -----*

La Resolución Administrativa, dictada en fecha 30 de marzo de 2023, dentro del expediente PAOT-2023-250-SOT-48, es considerada información pública, de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, dicha resolución puede ser consultada en la página de esta Procuraduría [https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac\\_pub/3812\\_doc\\_conclusion\\_PAOT-2023-250-SOT-48.pdf](https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac_pub/3812_doc_conclusion_PAOT-2023-250-SOT-48.pdf) o bien, a través de la Unidad de Transparencia de esta Entidad. -----

En virtud de lo anterior, se entenderá como resultado de la presente investigación lo señalado en la citada resolución a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 91 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

Ahora bien, el artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que **el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México.** -----

Aunado a lo anterior, el artículo 33 de la Ley en cita, señala que **la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación.** Además, el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que **las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México.** -----

Adicionalmente, el artículo 66 de la multicitada Ley, establece que los programas y la reglamentación de la misma, establecerán las medidas apropiadas para la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, así como la delimitación de las áreas de conservación patrimonial, y las sanciones que aplicarán para aquellas obras que incumplan con lo establecido en estos ordenamientos. -----



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

En ese mismo orden, los artículos 28 y 31 fracción IV de la Ley de Patrimonio Cultural, Natural y Biocultural de la Ciudad de México, establecen que el **Patrimonio Cultural se compone de expresiones materiales, bienes muebles e inmuebles y expresiones inmateriales, que posean un significado y un valor especial o excepcional, artístico, histórico o estético**, para un grupo social, comunidad o para la sociedad en su conjunto y por lo tanto forman parte fundamental de su identidad cultural; en ese sentido, el Patrimonio Cultural Material, se clasifica entre otros, en **Patrimonio Cultural Urbano**, que son los bienes inmuebles y elementos aislados tales como esculturas, monumentos, bienes muebles por destino, mobiliario urbano, obras de infraestructura; así como, los paisajes culturales, espacios públicos tales como calles, parques urbanos, plazas y jardines, la traza, lotificación, nomenclatura, imagen urbana, las áreas de conservación patrimonial y todos aquellos elementos y espacios que sin estar formalmente catalogados, merezcan tutela en su conservación, consolidación y, en general, todo aquello que corresponda a su acervo histórico o que resulte propio de sus manifestaciones culturales y de sus tradiciones de conformidad con los ordenamientos vigentes en materia de patrimonio.

En ese tenor, los artículos 78 y 82 de la Ley en cita, refieren que se equipara como daño a la propiedad y será sancionado de conformidad con lo previsto en la legislación penal de la Ciudad, a quién destruya o deteriore algún bien declarado como **Patrimonio Cultural**; es decir que cuando se tenga conocimiento de cualquier tipo de obra en un bien inmueble o sitio definido por la Ley en comento afecto al Patrimonio Cultural o Natural, sin contar con la autorización de la autoridad competente, la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial en coordinación con la o las Alcaldías respectivas, podrán clausurar de manera temporal, definitiva, parcial o total dicha obra.

Respecto a la materia de construcción, de conformidad con el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos o en aquellas que hayan sido determinadas como **Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa**, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, de acuerdo con el catálogo publicado por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en los Programas de Desarrollo Urbano, sin recabar previamente la autorización de la hoy Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y del Instituto Nacional de Antropología e Historia, en los ámbitos de su competencia.

Además, de acuerdo con los artículos 47, 57 fracciones I y IV y 58 fracción IV del Reglamento de mérito, prevé que el propietario o poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la **Manifestación de Construcción correspondiente**. No obstante lo anterior, es importante señalar que cuando el predio o inmueble se localice en suelo de conservación, no procede el registro de manifestación de construcción; por lo que para edificaciones en suelo de conservación y demoliciones, requiere licencia de construcción especial, así como las documentales referidas en el **Reglamento de mérito**, que además señala que cuando se trate de demoler inmuebles en Áreas de Conservación Patrimonial y/o inmuebles afectos al



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE PAOT-2025-1547-SOT-457

patrimonio cultural urbano, se deberá contar con la aprobación de la hoy Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México; cuando sea competencia de la Federación de acuerdo a lo indicado en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos, deberá contar con el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y/o la licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia según sea su ámbito de competencia. -----

Aunado a lo anterior, el artículo 53 fracción IV tercer y cuarto párrafos del mismo Reglamento, refiere que cuando se trate de Áreas de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México, o Zonas de monumentos declaradas por la Federación, se requerirá el Dictamen Técnico favorable de la hoy Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México cuando corresponda, así como el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y/o la licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia, y la responsiva de un Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico. -----

En ese tenor, los artículos 55 y 57 fracción V y párrafo segundo, del Reglamento en cita, establecen que se requiere de licencia de construcción especial para construir, ampliar, modificar, reparar, demoler o desmantelar una obra o instalación; así como para realizar excavaciones o cortes cuya profundidad sea mayor de un metro. -----

Asimismo, el artículo 62 fracciones II y III refiere que no se requiere de manifestación de construcción ni licencia de construcción especial licencia para reposición y reparación de los acabados de la construcción, reparación y ejecución de instalaciones y divisiones interiores en pisos de oficinas o comercios cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural; es decir siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma. -----

Ahora bien, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" perteneciente al Programa de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Miguel Hidalgo, se desprende que al predio investigado le corresponde la zonificación HC/4/30 (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre). -----

Adicionalmente, de la consulta antes referida, se desprende que el inmueble objeto de investigación se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación), por lo que es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación 4 en Áreas de Actuación, la cual prevé que cualquier intervención deberá contar con un Dictamen u Opinión Técnica por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México. -----

Sobre el particular, personal adscrito a esta Procuraduría realizó un primer reconocimiento de hechos en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, diligencia de la que se levantó el acta circunstanciada



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE PAOT-2025-1547-SOT-457

correspondiente, en la que se hizo constar un inmueble preexistente de 3 niveles de altura, que cuenta con rotulado denominativo "Catalina, La Aviadora", así como con 3 sellos de suspensión de actividades por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo de los cuales no se identificó el número de procedimiento ni fecha de imposición, derivado del deterioro por interperismo; asimismo se encontraba desocupado. -----

Dicho lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, mediante oficio PAOT-05-300/300-03436-2025 de fecha 03 de abril de 2025, informar el predio citada en el primer párrafo, se encuentra catalogada y/o colinda con un inmueble catalogado por esa Secretaría, en su caso, si cuenta con alguna Autorización por parte de esa Dirección; así como si esa Unidad administrativa recibió solicitud y/o emitió Dictamen técnico para realizar actividades de construcción, en el predio objeto de la denuncia, y en su caso, informe las características de los trabajos y proporcione copias de los mismos. -----

En ese sentido, mediante oficio SPOTMET/DGOU/DPCUEP/0985/2025 de fecha 10 de abril de 2025, la Dirección citada en el párrafo que antecede, informó que el predio en comento **se localiza en Área de Conservación Patrimonial**, por lo que está sujeto a la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación; y envió copia simple de las siguientes documentales: -----

- **Registro de intervenciones para la Manifestación de Construcción Tipo A y Obras que no requieren Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial en Predios o Inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial folio 1774/2022 emitido en fecha 12 de octubre de 2022**, para colocación de pintura vinílica acrílica, cambio y retiro de muros divisorios, sustitución de plafones y pisos, cambio y sustitución de recubrimiento en fachada, reparación y sustitución de instalaciones hidráulica, sanitaria y eléctrica, cambio y reparación de aire acondicionado e impermeabilización, reparación y cambio de ductos, colocación de tablaroca en todas las áreas sin afectar elementos estructurales y cambio de herrería en ventanas. -----

Asimismo, esta Entidad solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mediante oficio PAOT-05-300/300-03391-2025 de fecha 03 de abril de 2025, realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial y uso de suelo) en el inmueble en comento, a efecto de que los trabajos que se realizan en el mismo cuenten con Dictamen u Opinión Técnica en materia de conservación patrimonial emitida por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría De Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México; en caso contrario, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

Al respecto, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/4541/2025 de fecha 18 de junio de 2025, la Dirección antes citada, informó que personal especializado en funciones de verificación, realizó visita ocular al inmueble de mérito, de la que se desprende que el mismo contaba con sellos de **Suspensión de Actividades por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo de fecha de 05 de mayo de 2023 con número de**



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE PAOT-2025-1547-SOT-457

expediente 0005/2023/EM, sin que se advirtiera actividad alguna, intervenciones ni ruido; por lo que no se inició procedimiento de verificación administrativa. -----

Por otra parte, en fecha de 03 de abril de 2025, por medio de oficio PAOT-05-300/300-03373-2025, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar, entre otros, si respecto del predio de referencia cuenta con Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Intervenciones para la Manifestación de Construcción tipo A y las Obras que no Requieren Manifestación de Construcción, ni Licencia de Construcción Especial en Predios o Inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial registrada ante esa Alcaldía; y en caso de que el proyecto objeto de denuncia no cuente con las documentales antes descritas, se sirva hacer de conocimiento a la Dirección Ejecutiva Jurídica de esa Alcaldía, a efecto de que instrumente el procedimiento de verificación respectivo e imponga las medidas de seguridad y sanciones aplicables ---

En respuesta a dicha solicitud, mediante oficio AMH/DGGAJ/DERA/SL/0787/2025 de 08 de abril de 2025, la Dirección citada en el párrafo anterior, informó que de la búsqueda en sus archivos, únicamente encontró un **Aviso de Ejecución de Obras** amparado bajo el **Artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México**, folio 688 de fecha 20 de octubre de 2022, en el que señala que los trabajos a realizar son "(...) Cambio y colocación de muros divisorios de Tablaroca en P.B. (...) Cambio y colocación de pisos laminados en todos los niveles (...) Pintar todos los interiores y exteriores con pintura vinílica-acrílica color blanco (...) Cambio de acabados en muros de baños (...) cambio de puertas por puertas de tambor de madera con acabado en cedro (...) se realizará el cambio de luminarias por nuevas, remodelación de acabados en fachada principal P.B. (...) sustitución de cancelería fija de aluminio por canceles (...) **SIN Alterar o Modificar Elementos Estructurales.** (...)” [Sic]. -----

Aunado a lo anterior, esta Entidad solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, mediante oficio PAOT-05-300/300-03377-2025 de fecha 03 de abril de 2025, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (remodelación), por los trabajos de obra que se ejecutan en el predio objeto de la presente investigación; y de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

En ese tenor, mediante oficio AMH/DGGAJ/DEJ/SOV/OF-667/2025 de fecha 29 de mayo de 2025, la Dirección antes citada, informó que emitió Orden de Visita de Verificación al inmueble de mérito, en fecha 19 de enero de 2023, bajo el expediente 0005/2023/EM, misma que se encuentra en substanciación mediante diverso AMH/DGGAJ/DEJ/SOV/OF-0101/2023. -----

A mayor abundamiento, personal adscrito a esta Procuraduría, realizó un segundo reconocimiento de hechos en las inmediaciones del inmueble de referencia, del que se desprende que se observó un inmueble de 3 niveles con un establecimiento denominado “Catalina, La Aviadora”, el cual cuenta con sellos de Suspensión de Actividades impuestos por la Alcaldía Miguel Hidalgo, sin que se pueda identificar el número de procedimiento o fecha de imposición, puesto que presentan deterioro por



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

interperismo. Es importante señalar, que al momento de la diligencia no se percibieron actividades ni emisiones sonoras provenientes del interior. -----

En conclusión, de las documentales que obran en el expediente en que se actúa, se da cuenta que los trabajos de obra ejecutados en el predio investigado, consistentes en obra menor, es decir **remodelación de interiores y fachada, contaron con Registro de Intervención para la Manifestación de Construcción tipo A y Obras que no requieren Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial en predios o inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial**, emitido por la hoy Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México así como con **Aviso de ejecución de obras amparado bajo el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México** presentado ante la Alcaldía Miguel Hidalgo; por lo que no se identifican incumplimientos en dichas materias. -----

**2. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento)**

Respecto de las materias que nos ocupan y como se mencionó en el apartado que antecede, el artículo 33 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, señala que **la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación**. Además, el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que **las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México**. -----

Asimismo, de conformidad con el artículo 92 de la Ley en cita, señala, que el Registro de Planes y Programas expedirá los **Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales**, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos; los cuales son el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano -----

En ese tenor, los artículos 10 apartado A inciso I), 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establecen que para el funcionamiento de los establecimientos las personas titulares de los mismos tienen la obligación de ingresar el **Aviso correspondiente al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM)**, en el cual su giro deberá ser compatible con el uso de suelo establecido mediante el **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo** emitido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, así como **destinar el local exclusivamente para el giro manifestado en el Aviso o Permiso** según sea el caso. -----

Ahora bien, es menester señalar nuevamente, que de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" perteneciente al Programa de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Miguel Hidalgo, se



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE PAOT-2025-1547-SOT-457

desprende que al predio investigado le corresponde la zonificación **HC/4/30** (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), donde **el uso de suelo para restaurante con o sin venta de bebidas alcohólicas se encuentra PROHIBIDO**. -----

Como se mencionó en el apartado que antecede, personal adscrito a esta Procuraduría realizó reconocimientos de hechos en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, en las cuales se constató un inmueble preexistente de 3 niveles de altura, que cuenta con letrero denominativo "Catalina, La Aviadora", así como con 3 sellos de suspensión de actividades por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo sin identificar procedimiento o fecha de imposición, puesto que presentan deterioro por interperismo. Es importante señalar, que al momento de las diligencias dicho establecimiento no se encontraba en operación, ni se percibieron actividades ni emisiones sonoras provenientes del interior. -----

A mayor abundamiento, se realizó consulta a la página web de la Subsecretaría de Programas de Alcaldías y Reordenamiento de la Vía Pública, [https://pdelegacionales.cdmx.gob.mx/storage/app/media/2023/abril\\_2023/miguel\\_hidalgo.pdf](https://pdelegacionales.cdmx.gob.mx/storage/app/media/2023/abril_2023/miguel_hidalgo.pdf), en la que se desglosa el listado del Padrón de Establecimientos Mercantiles inscritos en el periodo de abril de 2023; derivado de la cual se desprende el folio único de trámite MHPAP2023-04-250000020052, con giro de bajo impacto para la razón social "RINCON SILVERIO S.A. DE C.V.", que señala como domicilio el ubicado en Avenida Presidente Masaryk número 436, Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, amparado por el Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad con folio 000220230410-000RAMA23R de fecha del 10 de abril de 2023. -----

Dicho lo anterior, a efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, por medio de oficio PAOT-05-300/300-03415-2025 de fecha 03 de abril de 2025, informar si esa Dirección emitió Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad con folio 000220230410-000RAMA23R de fecha del 10 de abril de 2023 para el predio de mérito, así como enviar copia certificada del mismo y del expediente formado para su emisión; y a mayor abundamiento, enviar copia certificada de todos los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo y/o Certificados de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos y/o Certificados de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, expedidos por esa Secretaría, así como los expedientes formados para su emisión, en los cuales conste el nombre y domicilio del promovente, lo anterior para el predio referido en el primer párrafo. Sin embargo a la fecha de emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta a dicha solicitud. -----

En ese sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-03501-2025 de fecha 07 de abril de 2025, esta Entidad solicitó a la Dirección Ejecutiva de Apertura de Negocios y Desarrollo Empresarial de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, informar si para el predio en comento, emitió Aviso o Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) folio MHPAP2023-04-250000020052 y/o algún otro documento para el funcionamiento de establecimientos;



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

en su caso enviar copia de las documentales referidas, así como del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo presentado para dicho trámite. -----

Al respecto, la Dirección citada en el párrafo que antecede, informó mediante oficio SEDECO/DGDE/DEANDESI/DDEyPE/268/2025 de fecha 10 de abril de 2025, que de la búsqueda en la plataforma del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), localizó el trámite denominado Aviso para la Operación de Establecimientos Mercantiles con giro de Impacto Vecinal, para el establecimiento mercantil denominado "Rincón Silverio"; y envió copia simple de las siguientes documentales: -----

- **Aviso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal de fecha 25 de abril de 2023, folio MHPAP2023-04-250000020052**, Clave del Establecimiento MH2023-04-25IV00012672, para el establecimiento mercantil denominado "RINCÓN SILVERIO, S.A. DE C.V.", ubicado en Avenida Presidente Masaryk número 436, Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, amparado con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad Digital folio 000220230410-000RAMA23R de fecha del 10 de abril de 2023. -----
- Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad Digital folio 000220230410-000RAMA23R de fecha del 10 de abril de 2023, en el que señala que de conformidad con el "DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA EL ARTÍCULO 15 BIS AL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL RESPECTO DEL CERTIFICADO DE USO DE SUELO POR RECONOCIMIENTO DE ACTIVIDAD", para llevar a cabo actividades relacionadas con el giro de "Restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida con venta de bebidas alcohólicas (Restaurantes), en una superficie a ocupar de 949 m<sup>2</sup>, queda RECONOCIDO en los términos y condiciones establecidos en el citado Decreto. -----

Por otra parte, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante oficio PAOT-05-300/300-03377-2025 de fecha 03 de abril de 2025, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil (legal funcionamiento), por las actividades que se realizan en el establecimiento de mérito; y de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

En respuesta a la solicitud anterior, la Dirección antes mencionada, informó por medio de oficio número AMH/DGGAJ/DERA/SEMEP/764/2025 de fecha 21 de mayo de 2025, que de la búsqueda en sus archivos, localizó el ingreso de un Aviso de Funcionamiento de Impacto Vecinal de fecha 25 de abril de 2023, con folio de trámite MHPAP2023-04-250000020052, Clave de Establecimiento MH2023-04-25IV00012672 presentado para el establecimiento mercantil denominado "Rincón Silverio S.A. de C.V.", con giro de Restaurante con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida con venta de bebidas alcohólicas en una superficie de 949.00 m<sup>2</sup>, mismo que fue expedido por la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE PAOT-2025-1547-SOT-457

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

De las documentales antes referidas, se procederá al análisis del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad Digital folio 000220230410-000RAMA23R de fecha del 10 de abril de 2023, mismo que fue emitido con fundamento en el artículo 15 BIS del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, respecto del cual resulta necesario citar el considerando del acuerdo publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 27 de julio de 2021, aplicable al caso concreto por temporalidad y por medio del cual la entonces titular de la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México, determinó adicionar el artículo en cita, que a la letra señala: -----

"(...) Que actualmente, para abrir un negocio se requiere acreditar el uso del suelo a través de las figuras señaladas en el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, consistentes en: a) Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo (permitido conforme a los programas de desarrollo urbano), y b) Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos (conforme a la norma anterior a la vigencia de programas de desarrollo urbano). En caso de no poder tramitar ninguno de esos certificados, siempre que no obstruyan la vía pública, no provoquen congestionamientos viales, no arrojen al drenaje sustancias o desechos tóxicos, no utilicen materiales peligrosos, no emitan humos ni ruidos perceptibles por los vecinos, cuenten con acceso directo a la vía pública y los procesos de comercialización que se desarrollen sean al menudeo, y se encuentren en locales de hasta 250 m<sup>2</sup> de superficie construida o de hasta 750 m<sup>2</sup> tratándose de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, o para micro y pequeña industria de hasta 1,000 m<sup>2</sup> de superficie del predio y 500 m<sup>2</sup> de superficie construida (...)"

Que por lo anteriormente expuesto, mediante el presente decreto de reforma se establece un nuevo trámite intermedio entre el cambio de uso del suelo actual, el de regularización de uso del suelo de establecimientos mercantiles de bajo impacto y el correspondiente a la acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, con el fin de brindar a los establecimientos mercantiles considerados micro y pequeños negocios un mecanismo sencillo, transparente y de bajo costo para la regularización del uso del suelo, con dos características que lo diferencian de los trámites existentes: 1. Reconocimiento de un ejercicio de actividad económica en un lugar determinado, por lo que no es inherente al local, y 2. No es transferible con el inmueble y, en consecuencia, es de carácter temporal, ya que únicamente se le reconoce a personas determinadas en tanto lo ejerzan de manera continua en el espacio correspondiente hasta que se realice el procedimiento de cambio de uso del suelo conforme al artículo 42 Quinties de la Ley, o bien, se actualice el Programa de Desarrollo Urbano aplicable y se valore la factibilidad de cambiar la zonificación correspondiente (...)"

Énfasis añadido

De la trascipción anterior, se advierte que la entonces titular de la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México, contempló en la modificación del dispositivo legal que nos ocupa, a efecto que crear la figura del Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad, como un trámite intermedio entre el cambio de uso del suelo actual, el de regularización de uso del suelo de establecimientos mercantiles de bajo



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

impacto y el correspondiente a la acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, es decir es el primer paso en vías de la obtención del Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos o el inicio del cambio de uso de suelo establecido en el artículo 42 Quinqueis que prevé un procedimiento administrativo para el cambio de uso del suelo para comercio y servicios de bajo impacto, es decir si bien no establece un plazo para iniciar dichos trámites, si establece condicionantes las cuales son las siguientes: -----

1. Sólo podrán solicitar el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, las personas que ejerzan actividades en micro o pequeños comercios, servicios o industrias de bajo impacto, en inmuebles de hasta 200 m<sup>2</sup> de superficie construida, condición establecida en la fracción I del artículo 15 BIS de la Ley de Desarrollo Urbano. -----
2. Que se ejerzan actividades en micro o pequeños comercios, servicios o industrias de bajo impacto.
3. No es transferible con el inmueble y, en consecuencia, es de carácter temporal, ya que únicamente se le reconoce a personas determinadas en tanto lo ejerzan de manera continua en el espacio correspondiente hasta que se realice el procedimiento de cambio de uso del suelo conforme al artículo 42 Quinqueis de la Ley. -----

Aunado a lo anterior y a mayor abundamiento, es menester señalar la reforma al artículo en cita, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 21 de marzo de 2023, aplicable al caso concreto por temporalidad, por lo que resulta necesario citar el referido dispositivo legal, que a la letra señala: -----

*"(...) Artículo 15 Bis. Las personas que ejerzan actividades en micro o pequeños comercios, servicios o industrias de bajo impacto, en inmuebles de hasta 200 m<sup>2</sup> de superficie construida podrán tramitar ante la Secretaría el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad en la plataforma digital dispuesta para dicho efecto, de acuerdo con el siguiente procedimiento:*

*I. La persona interesada proporcionará los datos y presentará en archivo digital los documentos de identificación personal y del inmueble correspondiente, así como la descripción precisa de la actividad que se ejerce y área del inmueble destinada a ésta de acuerdo con el formulario. (...)*

*V. La Secretaría emitirá la resolución correspondiente dentro de los siguientes cinco días hábiles a la presentación de la solicitud y lo notificará a través de la plataforma. (...)*

*VI. En caso de ser positiva la resolución, se requerirá el recibo de pago para la expedición del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad y se entregará mediante la propia plataforma digital y/o de forma presencial.*



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE PAOT-2025-1547-SOT-457

**La vigencia del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad será temporal hasta en tanto se realice el cambio de uso del suelo dispuesto en el artículo 15 del presente Reglamento, o se actualice la zonificación en el programa correspondiente, siempre que no hubieren cambiado las condiciones en que fue expedido. (...)**

**En el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad se indicará que el uso del suelo autorizado no se considera inherente al inmueble ni es transferible y que su titularidad corresponde únicamente a la persona que lo trámite para ser ejercido en el inmueble señalado en el propio certificado, por lo que no da origen a la acreditación de derechos adquiridos.**

La Secretaría publicará en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el listado de actividades, servicios o industrias de bajo impacto que podrán tramitar el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, con base en el Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte (SCIAN). Dicha actualización podrá consultarse en la plataforma digital dispuesta para dicho efecto, así como en el portal oficial de la Secretaría. No podrán incluirse los giros de "Comercio al por menor en supermercados" ni "Comercio al por menor en minisúper", conforme a la clasificación mencionada, ni cualquiera de alto impacto social. (...)

**El Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad será aplicable para los establecimientos mercantiles de impacto vecinal, en términos de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México (salones de fiestas, restaurantes, establecimientos de hospedaje, clubes privados, salas de cine y autocine, con o sin venta de bebidas alcohólicas, teatros y auditorios), en la superficie total en la que se ejerzan, siempre y cuando la persona interesada acredite tener más de cinco años ejerciendo de forma continua el giro mercantil en el predio en donde se ubique (...)"**

Enfasis añadido

En ese sentido, se procede a realizar el análisis de las condiciones tendientes a que las actividades que se ejerzan correspondan de manera continua a aquella de bajo impacto, en particular la de Restaurante, situación que se incumple, de acuerdo con lo establecido en el mismo Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad Digital folio 000220230410-000RAMA23R de fecha del 10 de abril de 2023, en el cual se deja observar que las actividades a "reconocer" o ya "reconocidas" se tienen que realizar actualmente, situación que no se actualiza, pues como se podrá observar en el inmueble investigado, del análisis multitemporal en la herramienta electrónica Google Maps, se desprende que en el sitio objeto de investigación, desde el año 2011 al 2019 el uso de suelo ejercido era de venta de ropa con la razón social "Brioni", y desde el año 2021 hasta el 2022 el inmueble se observó en renta y desocupado; aunado a que en el año 2023 si bien se observó un anuncio denominativo en la fachada del inmueble con la razón social "Catalina, La Aviadora", el mismo contaba con sellos de Suspensión de Actividades por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo; es decir desde 2011, no se ejerce actividad comercial relacionada con la permitida en el Certificado antes referido, ver imágenes siguientes: -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE PAOT-2025-1547-SOT-457

## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN



FUENTE: Google Maps (Street View) Febrero 2019



FUENTE: Google Maps (Street View) Agosto 2022



FUENTE: Reconocimiento de hechos de fecha 20 de julio de 2023

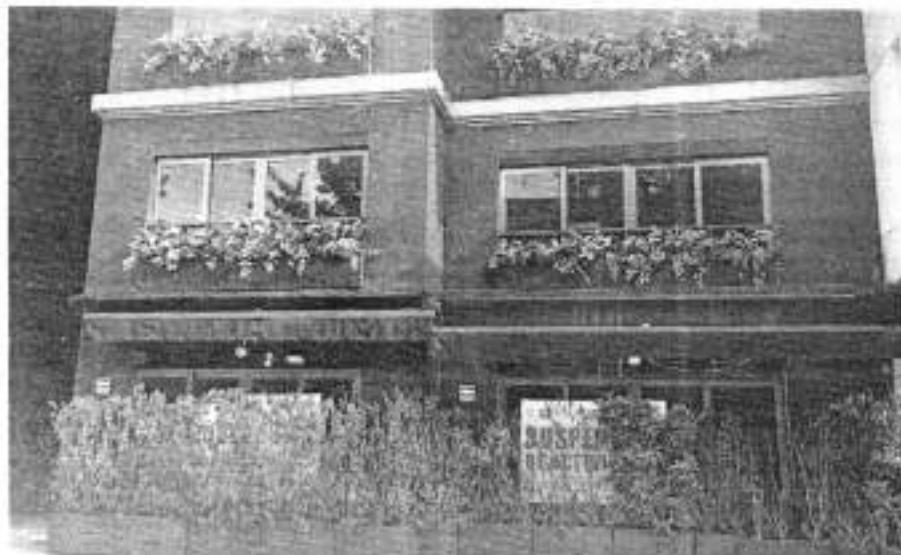
Por lo que, al emitirse el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad Digital folio 000220230410-000RAMA23R de fecha del 10 de abril de 2023, **se reconoce el Uso de Suelo para Restaurante con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida con venta de bebidas alcohólicas en una superficie de 949.00 m<sup>2</sup>**, de un domicilio que actualmente se encuentra con sellos de Suspensión de Actividades por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo y más aún, desde el 2011 a la fecha no se cuenta con evidencia de que se ejerza un uso de restaurante. Ver imágenes siguientes: -----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE PAOT-2025-1547-SOT-457



FUENTE: Reconocimiento de hechos de fecha 08 de julio de 2025

Aunado a lo anterior y a efecto de mejor proveer, de las documentales que obran en el expediente en que se actúa se da cuenta de lo siguiente: -----

"(...)

1. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 21 de abril de 2025 se identificó un predio de tipo medianero que de acuerdo con sus características físicas es preexistente. El inmueble cuenta con rotulado denominativo "CATALINA LA AVIADORA" y cuenta con 3 sellos de SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES. El inmueble se encuentra desocupado y sin actividades. -----
2. Le aplica la zonificación HC 4/30/150 (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles de altura máxima 30% mínimo de área libre y una superficie mínima de vivienda de 150.00 m<sup>2</sup>), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco (PDDU) vigente publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 06 de junio de 2014 -----
3. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco, al predio objeto del presente dictamen le aplica la zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja, en la que los usos del suelo permitidos son: -----
  - **Vivienda:** Habitacional unifamiliar, Habitacional plurifamiliar -----
  - **Comercio vecinal de productos alimenticios frescos o semiprocesados:** Comestibles: carnicerías, pollerías, embutidos, salchichería. Panaderías, rosticerías, tortillerías, peleterías y neverías. -----



## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

- **Comercio vecinal de productos básicos, de uso personal y doméstico:** Tiendas de abarrotes, misceláneas, estanquillos. Artículos para fiestas y dulcerías. Farmacias, boticas y droguerías, tiendas naturistas, boneterías, mercerías, juguetes, regalos, y floristerías, perfumerías, joyería, papelerías, fotocopias. Tiendas de ropa: telas, zapaterías.
- **Comercio al por menor de especialidades:** Enseres eléctricos, equipos electrónicos, equipo de cómputo, música y discos: deportes; decoración de interiores. Línea blanca. muebles de oficina.
- **Comercio al por menor de materiales para la construcción:** Ferreterías, tiapalerías, material eléctrico, vidrierías. Mueblerías.
- **Servicios básicos en oficinas, despachos y consultorios a escala vecinal:** Consultorio: médico, odontólogo, quiropráctico, nutriólogo, psicólogo, oftalmólogo, dental, óptica.
- **Servicios de capacitación, deportivos, culturales y recreativos a escala vecinal:** Gimnasios (No mayores a 100.00 m<sup>2</sup> de construcción)
- **Servicios, reparación y mantenimiento a escala vecinal:** Sastrerías en general, alquiler de ropa (trajes y smokings); lavanderías, tintorerías, recepción de ropa para lavado y planchado. Reparación y mantenimiento de relojes y joyería. Reparación y mantenimiento de calzado. Renta de computadoras con o sin servicios de internet. Estudios fotográficos. Reparación y mantenimiento de aparatos electrónicos, electrodomésticos, instalaciones domésticas. cerrajería. Tapicería.
- **Servicios personales en general:** Salas de masaje, spa, camas de bronceado. Salones de belleza, peluquerías.
- **Servicios financieros, bancarios y fiduciarios, de seguros y similares:** Bancos, cajeros automáticos, casas de cambio.
- **Estacionamiento público y privado:** Estacionamientos públicos, privados y pensiones.
- **Reparación, mantenimiento, renta de maquinaria y equipo en general:** Reparación y mantenimiento de equipos de cómputo.

4. La "Norma de Ordenación Particular para Predios con Zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (NC) con Frente a la Av. Presidente Masaryk y Esopo", establece que: "(...) a los predios con zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), ubicados en ambos paramentos de la Av. Presidente Masaryk, de Plinio a Arquímedes (...) podrán desarrollar el uso comercial en todos los niveles de altura permitidos en el Plano E-3 Zonificación y Normas de Ordenación' (...)"
5. La zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja, aplicable al caso de análisis, no contempla el uso de suelo permitido para "restaurante con venta de bebidas alcohólicas y/o restaurante sin venta de bebidas alcohólicas", por lo que se encuentran PROHIBIDOS para el predio de interés.
6. Del análisis de las imágenes de vista de calle de Google Maps más representativas disponibles para el inmueble, en el periodo comprendido entre los años 2009 y 2023, además



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE PAOT-2025-1547-SOT-457

de las obtenidas durante el reconocimiento de hechos realizado en el sitio en fecha 21 de abril de 2025 por personal adscrito a esta Procuraduría, se desprende lo siguiente: -----

- En el año 2009 se observa un predio de tipo medianero en el que se desplanta un inmueble que de acuerdo con sus características físicas es preexistente, y cuenta con un pergolado en el frente del nivel 1. Se observan letreros en las ventanas del inmueble en el que se lee "SE RENTA ESTA PROPIEDAD". El inmueble se observa desocupado y sin actividad alguna. -----
  - En el año 2011 se realizaron cambios en los acabados de la fachada y se desmontó el pergolado que se encontraba en el frente del inmueble. Se observa un rotulado denominativo "Brioni", se observan escaparates de exhibición y al interior maniquíes y ropa. Mismas condiciones que permanecieron hasta el año 2019. -----
  - En el año 2021 se retiraron los rotulados denominativos "Brioni". En las ventanas del inmueble se observa un letrero en el que se lee "RENTA" y un número telefónico, y se observa desocupado y sin actividad alguna. -----
  - En el año 2022 se retiró el letrero en el que se leía "RENTA"; las ventanas se encuentran cubiertas y se observan paneles de madera. El inmueble se observa desocupado y sin actividad alguna. -----
  - En el año 2023 se llevaron a cabo trabajos de remodelación en la fachada (cambio de acabados y cancelerías). Adicionalmente, el inmueble cuenta con el rotulado denominativo "CATALINA LA AVIADORA" y con un sello de "SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES", y por lo tanto no se identifican actividades de algún tipo en el sitio. Mismas condiciones que permanecieron hasta el año 2025. -----
7. De conformidad con el análisis espacio temporal de las vistas de calle de Google Maps más representativas disponibles para el inmueble, se identificó lo siguiente: El establecimiento mercantil con rotulado denominativo "CATALINA LA AVIADORA" es identificable a partir de febrero del año 2023. En los años previos el inmueble se observó desocupado y sin actividad alguna en el periodo de tiempo comprendido de abril de 2021 a agosto de 2022. Finalmente, en el periodo comprendido de enero de 2011 a febrero de 2019, en el inmueble se identificó un establecimiento mercantil con rotulado denominativo "Brioni", en el que se observaron escaparates de exhibición con maniquíes y ropa, pero en ningún caso se identificó algún giro mercantil de restaurante. -----
8. En el inmueble no se llevó a cabo el ejercicio de manera continua por más de 5 años, del uso de suelo correspondiente a "restaurante con venta de bebidas alcohólicas y/o restaurante sin venta de bebidas alcohólicas"; pues el establecimiento mercantil "CATALINA LA



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE PAOT-2025-1547-SOT-457

*AVIADORA", conforme las vistas de calle analizadas, comenzó a operar en el sitio a partir del año 2022, por lo que incumple las condiciones mínimas para el trámite para la obtención del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad de conformidad con lo establecido en el artículo Articulo 15 Bis del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el cual establece que: "(...) El Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad será aplicable (...) siempre y cuando la persona interesada acredite tener más de cinco años ejerciendo de forma continua el giro mercantil en el predio en donde se ubique (...)".*  
[Sic.] -----

Dicho todo lo anterior, es decir del análisis multitemporal, se comprueba que si bien en el lugar existía un establecimiento mercantil, el mismo tenía giro de venta de ropa con la razón social "Brioni", el cual dejó de existir y se puso en renta, para posteriormente, en el año 2022 cambiar su giro comercial para un establecimiento de venta de alimentos y bebidas con y sin alcohol en la totalidad del inmueble, mismo que se encuentra en suspensión de actividades; por lo que al pretender ejercer un uso de suelo PROHIBIDO por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano aplicable, no es susceptible de regularizarse, como en lo que atañe a la continuidad del uso, pues ambas cuestiones son parte del mismo objeto, es decir, si el predio objeto de un Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad presenta una interrupción del uso autorizado o en el caso particular, no se ejerce dicho uso, el mismo pierde eficacia jurídica.

Lo anterior, conforme a los artículos 4 fracción IX BIS, 92 primer y segundo párrafos de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, y 158 fracción III de su Reglamento, que establecen que el Registro de Planes y Programas expedirá los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo y Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, entre otros, y el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, el cual será expedido en términos del artículo 15 Bis del presente Reglamento y es el documento público a través del cual se reconoce la actividad que se ejerce en un inmueble.

Ahora bien, es importante señalar que mediante oficios SPOTMET/DGOU/0666/2025 y SPOTMET/DGOU/0693/2025 de fechas 27 de junio y 08 de julio de 2025 respectivamente, la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informó a esta Subprocuraduría que respecto del inmueble objeto de la presente investigación, cuenta con recurso de inconformidad número SPOTMET/DGOU/R1005/2025 interpuesto en contra del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad Digital folio 000220230410-000RAMA23R de fecha del 10 de abril de 2023, con uso reconocido para "Restaurante con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida con venta de bebidas alcohólicas o de comida corrida" en una superficie de 949 m<sup>2</sup>, respecto del cual se emitió acuerdo de fecha 07 de julio de 2025, en el que señala que:

"(....)



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE PAOT-2025-1547-SOT-457

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

esta autoridad determina procedente **CONCEDER LA SUSPENSIÓN** solicitada por la recurrente, para el efecto de que suspendan los efectos del Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad Digital con número de folio **000220230410-000BAMA23R** de fecha diez de abril de dos mil veintitrés, para el predio ubicado en **AVENIDA PRESIDENTE MASARYK NÚMERO 436, COLONIA POLANCO III SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO**, con uso reconocido para "Restaurante con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida con ventas de bebidas alcohólicas o de comida corrida", en una superficie de 949 m<sup>2</sup>, para evitar que con el mismo se inicien actividades o trámites para la emisión de nuevos actos administrativos o se paralicen los ya iniciados, hasta en tanto se dicte resolución en el presente recurso de inconformidad, lo anterior, debido que si la resolución que en su momento se dicte declarara nulo el Certificado impugnado, los actos administrativos emitidos a su amparo estarían viciados de origen; con el otorgamiento de la medida cautelar, no se contravienen disposiciones de orden público y de interés general, ni se causa afectación al interés social, ello con apego a la apariencia del buen derecho y el peligro en la demora. (...)" [Sic.] -----

En conclusión, respecto del uso de suelo, se tiene que en la totalidad del predio objeto de investigación, se encuentra el establecimiento mercantil denominado "Catalina, La Aviadora", con giro de **Restaurante con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida con venta de bebidas alcohólicas**, uso de suelo que se encuentra **PROHIBIDO** de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, lo cual es una franca violación a los artículos 10 apartado A inciso I), 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México y por ende, **no es susceptible de regularizarse**; derivado de lo cual se da cuenta que el **Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad** folio **000220230410-000RAMA23R** de fecha del **10 de abril de 2023** en una superficie a ocupar de **949 m<sup>2</sup>**, fue emitido mediante error y/o dolo o mala fe. -----

En ese tenor, la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informó que cuenta con recurso de inconformidad respecto del Certificado mencionado en el párrafo que antecede, derivado de lo cual se suspendieron los efectos del mismo a efecto de evitar el inicio actividades o trámites para la emisión de nuevos actos administrativos amparados por éste hasta en tanto se dicte resolución; por lo que en términos del artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, corresponde a la dicha Secretaría promover Juicio de lesividad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México y declarar nulo el mencionado certificado, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Toda vez que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad Digital folio 000220230410-000RAMA23R de fecha del 10 de abril de 2023, cuenta con recurso de inconformidad, derivado de lo cual se suspendieron los efectos del mismo, a efecto de evitar que con él se inicien actividades o trámites para la emisión de nuevos actos administrativos o se paralicen los ya iniciados, hasta en tanto se dicte su resolución; corresponde a la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, dejar sin efectos el Aviso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal de fecha 25 de abril de 2023 folio MHPAP2023-04-250000020052, en razón de que el mismo fue tramitado al amparo del citado Certificado. -----

Por otra parte, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar el resultado de la visita de verificación con número de expediente 0005/2023/EM de fecha 19 de enero de 2023 y en el momento procesal oportuno, enviar a esta Entidad la Resolución emitida al efecto. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria-----

#### RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en **Avenida Presidente Masaryk número 436, Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo** de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para "Polanco" perteneciente al Programa Delegacional para Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación **HC/4/30** (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para **restaurante con o sin venta de bebidas alcohólicas** se encuentra **PROHIBIDO**. -----

Asimismo, cabe señalar que el inmueble de mérito se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación 4 en Áreas de Actuación, la cual prevé que cualquier intervención deberá contar con un Dictamen u Opinión Técnica por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México. -----



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE PAOT-2025-1547-SOT-457

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 3 niveles de altura, que cuenta con letrero denominativo "Catalina, La Aviadora", así como con 3 sellos de suspensión de actividades por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo sin identificar procedimiento o fecha de imposición, puesto que presentan deterioro por interperismo. Al momento de las diligencias, dicho establecimiento se encontraba desocupado por lo que no se constataron actividades. -----
3. Respecto de la materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (remodelación), del análisis a las documentales que obran en el expediente de mérito, se da cuenta que los trabajos de obra ejecutados en el predio investigado, consistentes en obra menor, es decir **remodelación de interiores y fachada, contaron con Registro de Intervenciones para la Manifestación de Construcción tipo A y Obras que no requieren Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial en predios o inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial, folio 1774/2022 de fecha 12 de octubre de 2022**, emitido por la hoy Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México así como con **Aviso de ejecución de obras amparado bajo el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, folio 688 de fecha 20 de octubre de 2022**, presentado ante la Alcaldía Miguel Hidalgo; por lo que no se identifican incumplimientos en dichas materias. -----
4. Respecto de la materia desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, informó que respecto del predio de mérito, cuenta con **Aviso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal** de fecha 25 de abril de 2023, folio MHPAP2023-04-250000020052, amparado con el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad Digital folio 000220230410-000RAMA23R de fecha del 10 de abril de 2023** para "Restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida con venta de bebidas alcohólicas (Restaurantes), en una superficie a ocupar de 949 m<sup>2</sup>. -----
5. Del análisis de las documentales referidas en el punto que antecede, se da cuenta que **la superficie construida del inmueble es de 949 m<sup>2</sup>, lo que excede por 749.00 m<sup>2</sup> los 200 m<sup>2</sup> de superficie de construcción, por lo que se incumple con lo establecido en el primer párrafo del artículo 15 BIS del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México**, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 27 de julio de 2021, aplicable al caso concreto por temporalidad. -----
6. De las constancias que obran en el expediente en que se actúa, se da cuenta que **las actividades que se "reconocen" o ya "reconocidas" no se realizan actualmente en el inmueble y que no se**



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

realizaban con anterioridad, pues del análisis multitemporal en la herramienta electrónica Google Maps se desprende que en el sitio objeto de investigación, **desde el año 2011 al 2019 el uso de suelo ejercido era de venta de ropa con la razón social "Brioni", y desde el año 2021 hasta el 2022 el inmueble se observó en renta y desocupado**, es decir desde 2011, no se ejerce actividad comercial relacionada con la permitida en el Certificado referido en el numeral 4; aunado a que el giro para Restaurante con o sin venta de bebidas alcohólicas, se encuentra PROHIBIDO por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano aplicable, **por lo que no es susceptible de regularizarse** y por ende, el mismo pierde eficacia jurídica. -----

7. La Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informó que **cuenta con recurso de inconformidad** respecto del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad Digital folio 000220230410-000RAMA23R de fecha del 10 de abril de 2023, **derivado de lo cual se suspendieron los efectos del mismo**; por lo que en términos del artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, corresponde a la dicha Secretaría promover Juicio de lesividad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México y **declarar nulo** el multicitado certificado, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
8. Toda vez que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad Digital folio 000220230410-000RAMA23R de fecha del 10 de abril de 2023, cuenta con **recurso de inconformidad, derivado de lo cual se suspendieron los efectos del mismo**, a efecto de evitar que con él se inicien actividades o trámites para la emisión de nuevos actos administrativos o **se paralicen los ya iniciados**, hasta en tanto se dicte su resolución; corresponde a la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, **dejar sin efectos el Aviso para la operación de establecimientos mercantiles con giro de Impacto Vecinal de fecha 25 de abril de 2023** folio MHPAP2023-04-250000020052, en razón de que el mismo fue tramitado al amparo del citado Certificado. -----
9. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar el resultado de la visita de verificación con número de expediente 0005/2023/EM de fecha 19 de enero de 2023 y en el momento procesal oportuno, enviar a esta Entidad la Resolución emitida al efecto. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE PAOT-2025-1547-SOT-457

resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

----- RESUELVE -----

**PRIMERO.**- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.**-Notifíquese a la persona denunciante, así como a la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, a la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México y a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

**TERCERO.**-Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma el D.A.H Isauro García Pérez, Encargado del Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. -----